

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní a administrativní oceňování nemovitého majetku
Market and Administrative Valuation of Real Estate Property

Student: Bc. Jiří Řepecký
Vedoucí bakalářské práce : Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2014

Zadání diplomové práce

Student:

Bc. Jiří Řepecký

Studijní program:

N6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202T055 Veřejná ekonomika a správa

Specializace:

02 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Tržní a administrativní oceňování nemovitého majetku
Market and Administrative Valuation of Real Estate Property

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Oceňovací metody nemovitostí
 3. Administrativní ocenění vybrané nemovitosti
 4. Tržní ocenění vybrané nemovitosti
 5. Srovnání metod oceňování majetku pro daňové účely
 6. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: CERM, 2008. 745 s. 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 25.04.2014

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení o samostatném vypracování diplomové práce

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně.

V Ostravě dne: 23. dubna 2014

OBSAH

1. Úvod.....	4
2. Oceňovací metody nemovitostí.....	6
2.1 Nákladový princip	7
2.2 Výnosový princip	7
2.3 Porovnávací princip	8
2.4 Administrativní oceňování	10
2.4.1 Administrativní ocenění nákladovým způsobem	11
2.4.2 Administrativní ocenění porovnávacím způsobem.....	14
2.4.3 Administrativní ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	15
2.4.4 Administrativní oceňování pozemků	16
2.5 Tržní oceňování	20
2.5.1 Nákladová metoda	20
2.5.2 Výnosová metoda.....	23
2.5.3 Porovnávací metoda.....	25
2.5.4 Oceňování pozemků.....	29
3. Administrativní ocenění vybrané nemovitosti	31
3.1 Popis vybrané nemovitosti.....	31
3.2 Administrativní ocenění vybrané nemovitosti.....	33
3.2.1 Výpočet nákladovým způsobem	33
4. Tržní ocenění vybrané nemovitosti.....	41
4.1 Ocenění rodinného domu přímou porovnávací metodou	41
4.2 Výpočet ceny přímou porovnávací metodou	44
5. Srovnání metod pro daňové účely.....	48
5.1 Srovnání použitých metod	48
5.2 Dopad použitých metod na daň z nabytí	50
6. Závěr	53
Seznam použité literatury	54
Seznam použitých zkratk.....	55

1. Úvod

Oceňování nemovitostí můžeme specifikovat jako odbornou činnost, která se zabývá zjišťováním hodnoty nemovitostí. Oceňování nemovitostí je také jednou z ekonomických vědních disciplín. V České republice je základním právním předpisem, který upravuje oceňování nemovitostí, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a zejména jeho prováděcí vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška). Ocenění na základě této vyhlášky říkáme oceňování administrativní, které má svou důležitost především ve věcech daňových, soudních, pojišťovacích aj. Cena takto zjištěná by měla reagovat na tržní vývoj a odrážet skutečné podmínky na trhu s nemovitostmi. Jedině při této skutečnosti bude zaručeno například spravedlivé odvedení daně.

Diplomová práce se bude zabývat oceněním nemovitostí pomocí administrativních metod a tržních metod, které jsou v České republice běžně používány. Bude proveden jejich popis a následně budou aplikovány na vybrané nemovitosti.

Cílem diplomové práce bude ocenění vybrané nemovitosti pomocí vhodně vybraných metod administrativního a tržního ocenění, srovnání výsledných cen a následný dopad na daň z nabytí nemovitosti.

V návaznosti na cíl diplomové práce je stanovena hypotéza, že postupy použité ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. nereflektují na skutečný stav trhu tak pružně, jako je tomu u tržního ocenění. Tudíž předpokládám, že administrativní cena rodinného domu se bude lišit od tržní, což samozřejmě ovlivňuje výpočet základu daně z nabytí nemovitosti.

Druhou hypotézou je, že v případě oceňování rodinných domů není vhodnou metodou ocenění výnosová metoda, neboť pro stanovení ceny pomocí této metody nejsou informace běžně dostupné, jako u jiných metod.

Třetí hypotézou je, že změnou legislativy v oblasti daně z převodu nemovitostí na daň z nabytí nemovitostí se docílilo toho, že daňový základ této daně odpovídá aktuální situaci na trhu nemovitostí.

K řešení problematiky v diplomové práci budou použity metody administrativního a tržního oceňování nemovitostí. V případě administrativního oceňování jde o metodu nákladovou, v případě tržního oceňování půjde o metodu porovnávací, a to přímou porovnávací metodou.

Zdrojem informací pro diplomovou práci jsou převážně právní předpisy z oblasti oceňování nemovitostí, internetové zdroje, ale i místní šetření a údaje z katastru nemovitostí. Všechny prameny budou uvedeny v seznamu použité literatury.

Diplomová práce bude rozdělena do šesti kapitol. První je úvodem, poslední závěrem práce. Druhá kapitola bude zaměřena na charakteristiku jednotlivých metod ocenění v rámci administrativního i tržního ocenění.

Třetí kapitola diplomové práce bude zaměřena na popis oceňované nemovitosti a na administrativní ocenění vybrané nemovitosti. Touto nemovitostí bude rodinný dům a jeho příslušenství. Rodinný dům bude oceněn podle § 10 oceňovací vyhlášky a to konkrétně nákladovým způsobem. Vedlejší stavba bude oceněna nákladovým způsobem podle § 16 oceňovací vyhlášky. Pozemky, které jsou v katastru nemovitosti evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemky, které s těmito pozemky tvoří jednotný funkční celek, budou oceněny podle § 3 oceňovací vyhlášky. Zemědělský pozemek bude oceněn podle § 6 oceňovací vyhlášky.

Čtvrtá kapitola diplomové práce bude zaměřena na tržní ocenění vybraného souboru. Rodinný dům včetně příslušenství bude oceněn porovnávací metodou, pro kterou je důležité vytvoření co největší databáze srovnatelných nemovitostí, která bude sloužit pro určení tržní ceny. Tyto dvě kapitoly tvoří praktickou část diplomové práce, jejichž teoretickým podkladem bude druhá kapitola.

Pátá kapitola bude zaměřena na srovnání jednotlivých metod, které byly použity v předchozích kapitolách, a bude proveden výpočet daně z nabytí nemovitostí podle legislativy platné od začátku roku 2014 a následného srovnání s legislativou platnou do konce roku 2013.

Práce bude doplněna o přílohy, které poskytují doplňující informace této diplomové práce.

2. Oceňovací metody nemovitostí

Obecně lze oceňování definovat jako soubor činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Oceňování je postup, jímž chceme zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách. Přesnost postupu a výběr metodiky je dán potřebou, podmínkami a účelem ocenění.¹ Pro potřeby této diplomové práce nás bude zajímat především oceňování nemovitých věcí.

S oceněním se můžeme setkat v mnohých životních situacích. Ocenění majetku je například východiskem pro jednání o ceně majetku, který není běžně prodáván na trhu nebo jeho cena je určitým způsobem specifická a bez odborných znalostí ji nelze jednoduše zjistit. Dále je třeba ocenit majetek například pro potřeby určení daňového základu a výpočet daně, ať už například pro určení daně dědické, darovací či daně z nabytí nemovité věci. V běžném životě se dále využívá cenění majetku při uzavírání pojistných smluv či při úvěrovém řízení, kde banky vyžadují ocenění majetku pro účely zástavy majetku nebo pro posouzení majetkové situace a bonity klienta.²

Při oceňování je vždy důležité použití správné oceňovací metody. V procesu oceňování nemovitostí jsou využívány tři hlavní metody ocenění:

- nákladový způsob ocenění,
- výnosový způsob ocenění,
- porovnávací způsob ocenění.³

Z výše uvedených metod má každá svůj charakteristický postup a způsob výpočtu, a je ovlivňována různými faktory, které ovlivňují hodnotu oceňované nemovitosti. Tyto metody ocenění mohou být použity dvěma způsoby podle toho, zda chceme zjistit cenu administrativní nebo cenu obvyklou (tržní).

Administrativní způsoby ocenění jsou:

- nákladový způsob ocenění,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění,
- porovnávací způsob ocenění.

¹ <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 23

² HAJEK, Vítězslav. Oceňování nemovitostí v praxi. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9

³ DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomica, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

Tržní způsoby ocenění jsou:

- nákladový způsob ocenění,
- výnosový způsob ocenění,
- porovnávací způsob ocenění.

2.1 Nákladový princip

Tento způsob vychází zejména z fyzických a technických vlastností věci. Ve svém konečném důsledku poskytuje informaci, kolik by stála výroba dané věci v okamžiku ocenění. Jinak také vychází z vynaložených nákladů. Nákladový princip je využíván zejména v těch případech, kdy nelze objektivně použít pro stanovení hodnoty věci metody výnosové ani porovnávací.

Tento princip se používá zejména při oceňování staveb, u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt. Jedná se o nemovitosti, které nejsou běžně obchodovány na trhu. Mezi ně řadíme například budovy škol, nemocnic, církevní stavby, inženýrské stavby atd. Dále se s oblibou používá při ocenění budov rozestavěných, nadměrně opotřebovaných nebo zcela nových. Své využití má pak zejména v pojišťovnictví. Je to z důvodu vypočítání škody na majetku, která se vypočítává nákladovým způsobem. Při poškození nemovitosti živelnou událostí se hledá částka, za kterou by bylo možno tento dům opravit. Každá pojišťovna si stanovuje svou vlastní metodiku výpočtu, která je předmětem obchodního tajemství.

Kromě samotných nákladů na pořízení hraje důležitou roli opotřebení. Základní princip výpočtu nákladové hodnoty je dán vzorcem

$$NH = RC - OPOTŘ, \quad (2.1)$$

kde:

NH... nákladová hodnota,

NP... reprodukční cena (náklady na výstavbu),

OPOTŘ ... opotřebení věci.⁴

2.2 Výnosový princip

Tento princip se od nákladového principu liší především tím, že nás nezajímají náklady potřebné na vybudování nemovitého majetku, ale zajímá nás především užitek plynoucí z tohoto majetku. U nemovitého majetku bude tímto užitek příjem, který plyne

⁴ <http://www.trznicenyn.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf> , str. 99

po určitou dobu jejímu vlastníkovu z pronájmu této věci. Tento princip přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky za určitý úrok. Ziskem z nemovitosti zde bude zejména nájemné. Dosažené hrubé nájemné se sníží o náklady na jeho dosažení. Takovým to nákladem může být například daň z nemovitostí, živelní a odpovědnostní pojištění, náklady na údržbu a opravy pronajímaných staveb. Výnosy z nájemného mohou být v budoucnu konstantní nebo proměnlivé, obdobně jako náklady. Výnosová hodnota je tedy součtem všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu. Je možno tedy říci, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.⁵ Výnosovou hodnotu lze vypočítat podle následujícího vzorce.

$$VH = \frac{\check{V}}{R}, \quad (2.2)$$

kde:

VH...výnosová hodnota,

ČV... čistý výnos,

R... míra kapitalizace setinná.⁶

2.3 Porovnávací princip

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, kterými jsou:

- druh a účel věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová),
- technického stavu (opotřebení, vady),
- opravitelnosti,

⁵ HÁJEK, Vítězslav. Oceňování nemovitostí v praxi. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9

⁶ <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 29

- dostupnosti náhradních dílů,
- u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.⁷

Přesnost výsledné hodnoty zjištěné porovnáním je závislá také na časovém intervalu, v rámci kterého provádíme srovnání. Vychází se z cen, které byly dosaženy v historicky co nejblížešším časovém období. U nemovitého majetku je to zpravidla srovnání s dosaženými cenami za poslední rok. Jedná se o nejspolehlivější a nejobjektivnější nástroj určení hodnoty. Nemovitost je statkem výrazně heterogenním. Neexistují dvě naprosto stejné nemovitosti. Pro objektivní odvození hodnoty musí být vytvořeny techniky, jak přepočítat rozdílné vlastnosti srovnávacích nemovitostí na úroveň kvality oceňované nemovitosti. Nejčastější faktory, které se u nemovitostí zohledňují, by bylo možno shrnout do následujícího:

- velikost stavby (pozemku),
- umístění,
- využitelnost,
- vybavenost,
- opotřebovanost,
- okolí.⁸

U nemovitostí je cena velmi závislá na její poloze. Proto je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň podobných polohách, přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny různé. Je tedy třeba při porovnávání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně.⁹

V případě nemovitostí se porovnávací metodou nejčastěji oceňují byty a nebytové prostory, dále garáže, rodinné domy, stavební pozemky atd. Základní princip porovnávací metody lze vyjádřit vzorcem:

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum RC_n \cdot K_a, \quad (2.3)$$

kde:

PH...hodnota věci zjištěná porovnáním,

⁷ BRADÁČ, Albert et al. Teorie oceňování nemovitostí. 7. vyd. Brno: Akademické str. 339

⁸ <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 72

⁹ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2, str. 129

n...počet věcí, které disponují stejnými vlastnostmi jako věc oceňovaná, u kterých je známa realizovaná cena,

RC_n ...realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek,

K_a ...koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost věci.¹⁰

2.4 Administrativní oceňování

Oceňování administrativní je založeno na přesně daných a definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a zejména z jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb.. Znalec, který provádí administrativní ocenění, se musí pohybovat dle přísně vymezených pravidel. Jakýkoliv prostor pro individuální názor je zde přísně limitován a výsledná cena při dodržení pravidel by měla být jednoznačná. Zákonodárci vytváří tato umělá pravidla za účelem zaručení spravedlivého ocenění. Jedná se o poměrně rychlý způsob zjištění ceny, který také zaručuje, že žádný subjekt nebude znevýhodněn před jiným subjektem. Jinak také že cena daného majetku v daném časovém intervalu je dle zákona o oceňování majetku stejná bez ohledu na to, zda je momentálně ve vlastnictví subjektu A nebo subjektu B. Zákon je konstruován tak, aby nedocházelo ke dvojakému výkladu a aby nedocházelo k jeho zneužití. Vzhledem k tomu, že význam administrativního oceňování lze spatřovat zejména v oblasti daňové, je tímto nástrojem zajištěna daňová spravedlnost pro všechny subjekty. Administrativní ocenění zpracovávají znalci, které jmenuje pro jednotlivé obory ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti k tomu pověřen, podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a podle Vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Seznam jmenovaných znalců je k dispozici na oficiálních stránkách českého soudnictví. Znalec skládá znalecký slib, a je oprávněn zhotovovat znalecké posudky podle zákona o oceňování majetku. Výsledkem administrativního oceňování je cena administrativní. Administrativní cenu je nutno určit při darování nebo dani z nabytí nemovitosti, při dani z nemovitosti a ve všech případech, kdy bude manipulace s naším vlastnictvím předmětem poplatků státní správy. Nevýhodou administrativního oceňování, i přes snahu zákonodárců co nejvíce přiblížit cenu administrativní, která je cenou zjištěnou dle vyhlášky o oceňování majetku tržním cenám, stává se v praxi, že tržní ceny se od administrativních i výrazně odchyľují. Proto je mimo jiné

¹⁰ <http://www.trznicenry.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 32

v pravidelných časových intervalech prováděna novelizace vyhlášky. V rámci tohoto časového intervalu může dojít k takovým ekonomickým změnám ve společnosti, které mohou způsobit i výrazný odklon cen zjištěných od reality trhu a tržních cen, proto význam administrativního oceňování ustupuje ve prospěch tržního oceňování. Stále více subjektů (veřejných i soukromých) se začíná rozhodovat nikoliv podle administrativních cen, ale podle tržních cen majetku, který odráží reálněji situaci na trhu.¹¹

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se stavba nebo její část oceňuje způsobem nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím, nebo jejich kombinací.

2.4.1 Administrativní ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu věci ke dni ocenění.¹² Pro účely této diplomové práce budou touto věcí stavby. Jako stavby můžeme nákladovým způsobem ocenit například budovy, haly, rodinné domy, rekreační chalupy a domky, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, vedlejší stavby, garáže, studny a jiné. Diplomová práce se zaměří na oceňování rodinného domu a vedlejší stavby.

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky v závislosti na užití stavby. Cena stavby se určí podle vzorce:

$$CS = CS_N \cdot pp, \quad (2.4)$$

kde:

CS... cena stavby v Kč,

CS_N... cena stavby určená nákladovým způsobem,

pp... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \cdot I_P \quad (2.5)$$

kde:

I_T...index trhu podle vzorce

$$I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) \quad (2.6)$$

¹¹<http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 24

¹² zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

kde:

1...konstanta,

P_i ...hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky,

i ...pořadové číslo znaku indexu trhu.

I_p ...index polohy podle vzorce

$$I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right), \quad (2.7)$$

kde:

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky podle druhu hlavní stavby,

i ... pořadové číslo znaku indexu polohy,

n ...počet znaků indexu polohy.¹³

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \cdot P_{mj} \cdot \left(1 - \frac{o}{100} \right), \quad (2.8)$$

kde:

CS_N ...cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21 oceňovací vyhlášky,

P_{mj} ... počet měrných jednotek stavby,

o ... opotřebení stavby v %,

1 a 100... konstanty.¹⁴

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., se základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 této vyhlášky stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, určí podle vzorce

¹³ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

¹⁴ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

$$ZCU = ZC \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i, \quad (2.9)$$

kde:

ZCU...základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC...základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky,

K₄...koeficient vybavení stavby, který se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \cdot n), \quad (2.10)$$

kde:

1 a 0,54 jsou konstanty,

n...součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 v této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukce a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

K₅...koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 a v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky,

K_i...koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41, vztažený k cenové úrovni roku 1994.¹⁵

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., se základní cena upravená vedlejší stavby, kromě té, která je společně užívána se stavbou nebo pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem, která je zahrnuta v ceně těchto staveb, určí pomocí vzorce

$$ZCU = ZC \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i, \quad (2.11)$$

kde:

ZCU...základní cena upravená za měrnou jednotku,

ZC...základní cena za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 14 oceňovací vyhlášky,

K₄...koeficient vybavení stavby, který se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \cdot n), \quad (2.12)$$

kde:

1 a 0,54 jsou konstanty,

n...součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 5 oceňovací vyhlášky,

K₅...koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky,

¹⁵ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 13

K_i ...koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41, vztažený k cenové úrovni roku 1994.¹⁶

2.4.2 Administrativní ocenění porovnávacím způsobem

Porovnávací způsob oceňování vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.¹⁷ Jako u nákladového způsobu bude i u porovnávacího způsobu předmětem stavba. Jako stavby můžeme porovnávacím způsobem ocenit garáže, byty ve vícebytovém domě, rekreační a zahrádkářské chaty, rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky. Diplomová práce se zaměří na oceňování rodinného domu.

Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedených v § 35 až 37, podle vzorce

$$CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p, \quad (2.13)$$

kde:

CS_p ...Cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP ... obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU ... základní cena upravena stavby v Kč za m^3 ,

I_T ... index trhu, zaokrouhlený na tři desetinná místa,

I_p ... index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází, zaokrouhlený na tři desetinná místa.¹⁸

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., se cena porovnávacím způsobem zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 3, 6 a 7, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m^3 . Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \cdot I_v, \quad (2.14)$$

kde:

ZCU ...základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru,

¹⁶ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷ zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

¹⁸ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

ZC...základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_v...index konstrukce a vybavení stanovený podle vzorce

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \cdot V_{13}, \quad (2.15)$$

kde:

V_i...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky.

V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedeného v příloze č. 11 oceňovací vyhlášky. Cena rodinného domu určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky, kromě položek č 15, 19, 21, 23 a 24, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m². Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I, což je ocenění nákladovým způsobem.¹⁹

2.4.3 Administrativní ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění je celá stavba pronajatá, je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 oceňovací vyhlášky nebo když není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 oceňovací vyhlášky a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje. Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100, \quad (2.16)$$

kde:

CV...cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N...roční nájemné v Kč za rok,

¹⁹Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 35

p...míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců. Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m². Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí. Roční nájemné za celou stavbu se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného.²⁰

2.4.4 Administrativní oceňování pozemků

Pro účely oceňování se pozemky člení na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, pozemky evidované jako vodní plochy a jiné pozemky.²¹ Diplomová práce se zaměří na ocenění stavebních pozemků a pozemků, s nimiž tvoří jednotný funkční celek, dále

²⁰ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 31

²¹ zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

ocenění zemědělských pozemků a oceňování ovocných dřevin, vinné a chmelové révy a okrasných dřevin.

Stavební pozemky je možno ocenit pomocí cenové mapy, kterou vydala obec. Cena stavebního pozemku uvedeného v cenové mapě se získá vynásobením výměry v m² a ceny za m² uvedenou v cenové mapě. Není-li stavební pozemek oceněný v cenové mapě, ocenění se stavební pozemek násobkem výměry pozemku a základní ceny za m². Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro vyjmenované obce nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky uvedenou základní cenou v Kč za m². Pro obce nevyjmenované v této tabulce se základní cena pozemku určí podle vzorce

$$ZC = ZC_V \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6, \quad (2.17)$$

kde:

ZC...základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_V...základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky vyjmenované obce okresu ve kterém se obce nachází, je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

O₁... koeficient velikosti obce, ve kterém se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₂... koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve kterém se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₃... koeficient polohy obce, ve kterém se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₄... koeficient technické infrastruktury v obci, ve kterém se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₅... koeficient dopravní obslužnosti obce, ve kterém se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky,

O₆... koeficient občanské vybavenosti v obci, ve kterém se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky.²²

²² Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí pomocí vzorce

$$ZCU = ZC \cdot I, \quad (2.18)$$

kde:

ZCU... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² vypočtená podle vzorce (2.17),

I... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \cdot I_O \cdot I_P, \quad (2.19)$$

kde:

I_T... index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right), \quad (2.20)$$

kde:

1...konstanta,

P_i...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky,

i...pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O...index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i, \quad (2.21)$$

kde:

1...konstanta,

P_i...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky,

i...pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P... index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right), \quad (2.22)$$

kde:

1...konstanta,

P_i ...hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 4 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky,
 i ...pořadové číslo znaku indexu poloh.²³

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou jako rodinný dům nákladovým nebo porovnávacím způsobem vyšší než 1 000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = \frac{200 + 0,8 + \sum vp}{\sum vp}, \quad (2.23)$$

kde:

R ...redukční koeficient,

vp ...výměra pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²,

200; 0,8...konstanty.

Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), které jsou uvedeny v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky. Lze-li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí. Takto určená základní cena se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky.²⁴

Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu jsou uvedeny v příloze č. 36 oceňovací vyhlášky. Základní cena okrasných rostlin podle skupiny a věkové kategorie je uvedena v přílohách č. 39 a 40 oceňovací vyhlášky.²⁵

²³ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

²⁴ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

²⁵ Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

2.5 Tržní oceňování

Tržní oceňování je ve své podstatě systematický a tvůrčí proces, spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném zvážení všech vlivů, které na hodnotu věcí působí. V případě tržního oceňování neexistují předem daná pravidla a postupy pro ocenění. Jejich volba závisí na odbornosti a vlastní zodpovědnosti odhadce. Odhadce provádí tržní ocenění na základě souboru vědecky uznávaných metod. Výběr metody závisí pouze na odhadci. Odhadcem je fyzická osoba, která má potřebné odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru. Odhadce absolvuje zvláštní vzdělávací kurzy a je zpravidla členem některé z komor odhadců. Na základě získané koncese je oprávněn zpracovávat odhady a odborná vyjádření, nikoli ovšem znalecké posudky.

S tržním oceňováním se v praxi lze setkat v celé řadě oblastí. Jedná se například o problematiku hypotéčního úvěrování, soudních řízení (např. spravedlivé vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželů), prodejů majetku (dobrovolné a nedobrovolné dražby, prodeje nepotřebného majetku samospráv atd.) a dalších oblastí běžného života. Při tržním oceňování nemovitostí lze zjišťovat několik hodnot, které lze použít jako podklad pro odhad konečné tržní hodnoty. Obecně závazná metodika pro odhad těchto nemovitostí neexistuje. Pro většinu nemovitostí však existují obvykle využívané metody a do určité míry také standardizované oceňovací metody. Pro potřeby zjištění tržní ceny nemovitého majetku jsou nejčastěji používány tyto metody:

- nákladová metoda,
- výnosová metoda,
- porovnávací metoda,
- metody oceňování pozemků:
 - metoda třídy polohy,
 - indexová metoda,
 - metoda zbytku,
 - ocenění dle cenové mapy.²⁶

2.5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda je nejpracnější ze všech používaných metod. Problém nákladové metody je v tom, že musíme detailně znát jednotlivé konstrukce staveb, jejich detailní

²⁶<http://www.trzniceney.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 34

provedení.²⁷ Základní metodou zjištění tržní ceny pomocí nákladového přístupu je metoda zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období pomocí:

- individuální cenové kalkulace,
- podrobného položkového rozpočtu,
- metody agregovaných položek,
- technicko-hospodářských ukazatelů.²⁸

Individuální cenová kalkulace je nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodou, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční cena. Metodu lze použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Náklady na jednotlivé položky se rozdělují na dvě hlavní skupiny, a to na přímé a nepřímé náklady, které lze dělit takto:

- přímé náklady,
- přímé mzdy,
- náklady na stroje,
- ostatní přímé náklady,
- výrobní režie,
- správní režie,
- zisk.²⁹

K takto vypočtené ceně je nutné připočítat ještě daň z přidané hodnoty (DPH).³⁰ V současné době se u staveb, které neslouží k bydlení, připočítává 21 % DPH, a u staveb a prací, které jsou určeny k bydlení, se připočítává 15 % DPH.

Podrobný položkový rozpočet je způsob spočívající ve stanovení nákladové ceny objektu pomocí položek stavebních prací a jednotlivých druhů stavebních prací. Cena jednotlivých položek je stanovena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen. Tato metoda se používá pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy

²⁷<http://www.trzniceney.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 93

²⁸ BRADÁČ, Albert et al. Teorie oceňování nemovitostí. 7. vyd. Brno: Akademické str 132

²⁹ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2, str. 87

³⁰ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2, str. 88

jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, což je její nevýhodou. Celkové náklady, které jsou vynaloženy na stavbu, je třeba utřídit. Třídí se na skupiny, kterým se říká Hlavy, a kterých je jedenáct.³¹

Metoda agregovaných položek je velmi oblíbená a využívaná. Vychází se z podmínek, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Pro ocenění je pak využito agregovaných položek, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění.³²

Zjištění nákladové hodnoty pomocí **technicko-hospodářských ukazatelů (THU)** patří k nejjednodušším a nejrychlejším způsobům zjištění nákladové hodnoty. Metoda vychází ze stanovených základních cen za jednotku, která je dále metodicky upravovaná. Během postupu výpočtu ceny:

Zjistíme základní tabulkovou cenu, kterou pro daný typ stavby zjistíme v katalogu THU.

Zjistíme základní upravenou cenu podle vzorce

$$ZCU = ZC \cdot K_v \cdot K_{pod} \cdot K_z \cdot K_m \cdot K_d, \quad (2.24)$$

kde:

ZCU...základní cena upravená,

ZC...základní tabulková cena,

K_v ...koeficient vybavení stavby,

K_{pod} ...koeficient výšky podlaží,

K_z ...koeficient zastavěné plochy stavby,

K_m ...je koeficient místa stavby,

K_d ...koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceňovaná.

Zjistíme a vypočteme obestavěný prostor stavby podle vzorce

$$OP = OP_{SS} + OP_{VS} + OP_{ZA}, \quad (2.25)$$

kde:

OP...obestavěný prostor stavby,

³¹BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2, str. 88

³²BRADÁČ, Albert et al. Teorie oceňování nemovitostí. 7. vyd. Brno: Akademické str 136

OP_{ss} ...obestavěný prostor spodní stavby,

OP_{vs} ...obestavěný prostor vrchní stavby,

OP_{za} ...obestavěný prostor zastřešení.

Vypočteme reprodukční cenu stavby. Reprodukční cena je cenou, za kterou je možno stavbu pořídit v době ocenění. Reprodukční cenu zjistíme podle vzorce

$$RC = ZCU \cdot OP, \quad (2.26)$$

kde:

RC ...reprodukční cena.

Zjistíme opotřebení.

Zjistíme věcnou hodnotu stavby podle vzorce

$$VEH = RC - OPOTŘ, \quad (2.27)$$

kde:

VEH ...věcná hodnota

$OPOTŘ$...Opotřebení³³

2.5.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na příjmu z dané věci, o kterém víme, že bude minimálně po určitou dobu zajištěn i do budoucna. Vychází mimo jiné z předpokladu, že vlastníkově dané věci náleží i veškeré požitky z této věci, což jsou i veškeré výnosy, které jsou diskontovány na současnou hodnotu. Odhadce zjišťuje, jaká částka musí být v bance při daných úrokových sazbách uložena, aby byl zajištěn stejný výnos, který je realizován z pronájmu dané věci.

Ocenění se dělá na základě několika kroků, analýz. Jedná se o analýzu budoucích výnosů z dané věci, analýzu budoucích nákladů, které musí vlastník vynaložit na provoz a správné určení míry kapitalizace pomocí které se provádí přepočet na současnou hodnotu. Dále se musí zhodnotit, zda stav dané věci umožňuje bezproblémový dlouhodobý příjem z pronájmu, či zda věc je v takovém stavu, že příjem bude možný pouze v průběhu několika málo po sobě následujících obdobích. Zároveň musí být zhodnoceno, zda vlastník dané věci hodlá tuto věc po určité době prodat, či zda si ji hodlá ponechat.

³³<http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 99

V případě nemovitostí se výnosová metoda použije u těch typů, které jsou primárně určeny k pronájmu. Zde se jedná především o bytové domy, administrativní budovy, budovy určené k provozování služeb, objekty pro lehký průmysl, garáže a objekty pro rekreaci.

V rámci výnosových metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik a to podle doby příjmu, který je zaručen z pronájmu dané věci. Jsou jimi:

- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta),
- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta),
- výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků.

Výpočet **výnosové hodnoty (VH) majetku se zajištěným nekonečným výnosem** je založen na předpokladu, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Tento výnos se nazývá věčná renta. Základní princip je dán vzorcem

$$VH = \frac{\check{C}V}{i}, \quad (2.28)$$

kde:

$\check{C}V$...čistý výnos,

i ...úroková míra setinná.

Výpočet **výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem** je založen na předpokladu, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu. Po uplynutí této doby může věc zaniknout (například v důsledku totálního opotřebení) nebo ji majitel prodá. Za již zmiňovaných předpokladů lze provést výpočet výnosové hodnoty v případě zániku věci po určité době podle vzorce

$$VH = \check{C}V \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right], \quad (2.29)$$

kde:

$\check{C}V$... čistý výnos,

i ...úroková míra setinná,

n ... je zbývajících doba životnosti staveb.

Výpočet **výnosové hodnoty v případě, že majitel věc hodlá prodat po určité době**, lze provést podle vzorce

$$VH = \check{C}V \cdot \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right] + \frac{R}{(1+i)^n}, \quad (2.30)$$

kde:

$\check{C}V$... čistý výnos,

i ... úroková míra setinná,

n ... zbývající doba životnosti staveb,

R ... předpokládaná prodejní cena věci v roce n .

Výpočet **výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků** je modifikací výpočtu podle předcházejících dvou metod. Ovšem místo výnosů a nákladů se za základ pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období. Po uplynutí období je předpokládán prodej. Minimální délka období je doporučena na 8 – 12 let. Výpočet pak lze zapsat pomocí vzorce

$$VH = \left[\sum \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^t} \right] + ZC_n, \quad (2.31)$$

kde:

$\check{C}T$...čistý peněžní tok v roce t ,

i ...úroková míra setinná,

n ...počet období, ve kterých je čistý peněžní tok a následný prodej realizován,

ZC ...zůstatková cena, za kterou je věc prodána v roce n .³⁴

2.5.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metody jsou odborníky považovány za nejlepší pro určení ceny obecné. Rozlišujeme následující různé techniky pro odvození hodnoty věci na principu porovnání. Nejčastěji uváděnými jsou následující:

- metoda porovnání odbornou rozvahou,
- metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,

³⁴ <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 43

- metoda přímého porovnání,
- metoda nepřímého porovnání.

Metoda porovnání odbornou rozvahou je nejjednodušší způsob zjištění porovnávací hodnoty, avšak se jedná o způsob velice nepřesný v případě, že jej používáme pro ocenění nemovitostí. Ve své podstatě se jedná o výpočet aritmetického průměru realizovaných prodejních cen věcí. Základní výpočet porovnávací hodnoty lze vyjádřit vzorcem

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n PC_i, \quad (2.32)$$

kde:

PH... porovnávací hodnota,

PC... tržní cena srovnávacích nemovitostí,

n... počet vzorků v databázi.

Jedná se o metodu, která je v případě oceňování nemovitostí využitelná pouze u těch typů, které ač statky homogenní jsou si velice podobné. Typickým příkladem mohou být bytové jednotky v panelových domech, které jsou si navzájem velice podobné. Jako zdroj relevantních informací by měla sloužit databáze cen, které byly realizovány u nemovitostí umístěných v nejbližším okolí od nemovitosti oceňované. Časový interval, který je mezi obdobím, kdy byly realizovány prodeje srovnávacích nemovitostí uvedených v databázi a okamžikem, kdy provádíme odhad, by měl být samozřejmě co nejkratší. V opačném případě bychom mohli dostat velice nepřesný výsledek.

Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti je používána standardně odhadci pro zjištění tržní hodnoty. Tato metoda ovšem předpokládá, že odhadci mají vytvořenou databázi nemovitostí, u kterých znají cenu, za kterou byl prodej realizován a zároveň u té samé nemovitosti jsou schopni určit její časovou cenu. Časová cena je zjišťována nákladovou metodou. Postup pro zjištění porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti je následující:

Nejprve provedeme výpočet koeficientu prodejnosti podle následujícího vztahu. Při této metodě dělíme průměr cen prodejních průměrem cen časových podle vzorce

$$K_p = \frac{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n CP_i}{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n CC_i}, \quad (2.33)$$

Zjištěný koeficient prodejnosti použijeme pro výpočet porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti. U oceňované nemovitosti musíme nejprve zjistit její časovou cenu, kterou následně násobíme koeficientem prodejnosti. Postup lze znázornit následujícím vzorcem:

$$PH = CC \cdot K_p, \quad (2.34)$$

Princip **metody přímého porovnání** spočívá v hledání hodnoty oceňované nemovitosti, která je porovnávána s realizovanými cenami obdobných nemovitostí, přičemž je u každé srovnávací nemovitosti prováděn přímý přepočet hodnoty podle konkrétního kvalitativního a kvantitativního vztahu k nemovitosti oceňované.

Zásadním problémem pro oceňování nemovitostí (heterogenních statků) je jejich objektivní přepočet na hodnotu, ve které by byly započítány veškeré odlišnosti. Tyto odlišnosti lze zohlednit dvěma způsoby:

➤ **Přímým přičítáním nebo odečítáním částky** formou přírážek nebo srážek podle odlišnosti jednotlivých položek podle vzorce

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1}^n PSA_i) \cdot V_1 + (CB \pm \sum_{i=1}^n BSP_i) \cdot V_2 + (CX \pm \sum_{i=1}^n PSX_i) \cdot V_z}{V_1 + V_2 \dots V_z}, \quad (2.35)$$

kde:

CA, CB, CX...cena nemovitosti A, B, X,

PSA_i, PSB_i, PSX_i ...srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovitosti A, B, X,

V₁, V₂, V_z...váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí.

Při aplikaci této metody si musíme uvědomit, že jestliže vzorek má pozitivní odlišnosti, tzn. je lepší než oceňovaná nemovitost, zohlednění se provádí srážkou a naopak v případě horších odlišností se zohlednění provede přírážkou.³⁵

³⁵<http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 75

➤ **Pomocí koeficientů** a na základě jejich multiplikačního efektu. Pro cenově zhoršující se odlišnost mají hodnotu menší než 1, v případě shody mají hodnotu 1 a pro lepší odlišnosti mají hodnotu větší než 1.

Základní princip výpočtu porovnávací hodnoty pomocí koeficientů je, že soubor srovnávacích nemovitostí přímo srovnáváme s oceňovanou nemovitostí. Toto se provádí pomocí koeficientů odlišnosti a indexu odlišnosti. Koeficienty odlišnosti vyjadřují jednotlivé položky, v nichž se srovnávací nemovitost s oceňovanou odlišuje. Index odlišnosti je jejich součin. Jednotlivé hodnotící znaky (poloha, výměra, vybavení atd.), podle kterých chceme srovnávat nemovitosti s nemovitostí oceňovanou, dostanou svou číselnou hodnotu – koeficient. Pokud se znak u srovnávací nemovitosti neliší nebo údaj není k dispozici, je koeficient roven 1,00. Je-li kvalita nižší, bude koeficient nižší než 1,00, je-li kvalita vyšší, bude naopak vyšší. Porovnávací hodnota objektu se vypočte jako průměr z upravených cen podle vzorce

$$PH = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n}, \quad (2.36)$$

$$ITC_{Si} = \frac{TC_{Si}}{I_{Si}}$$

$$I_{Si} = k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \dots$$

kde:

PH...porovnávací hodnota,

ITC... indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

Is... index odlišnosti,

N... počet srovnávacích nemovitostí,

TC... tržní cena srovnávací nemovitosti,

k... koeficienty odlišnosti.³⁶

U **metody nepřímého porovnání** je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí.³⁷

³⁶ <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 75

2.5.4 Oceňování pozemků

Při stanovení ceny pozemku musíme brát v úvahu několik specifík. Jedním ze specifík je například způsob využití pozemku, kde cena zemědělského pozemku bude jiná než u stavebního pozemku. U stavebních pozemků se bude cena lišit v závislosti na to, zda jsou či nejsou vybudovány inženýrské sítě. Poloha, dostupnost a vnější okolí jsou další specifika, které ovlivňují stanovení ceny. Ke stanovení tržní ceny se především používají tři základní metody:

- metoda třídní polohy,
- indexová metoda,
- metoda zbytku.

Metoda třídní polohy se používá u tržního ocenění stavebních pozemků, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty. Podstata metody spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Hledaná cena pozemku se zjistí výpočtem z ceny stavby a podílu pozemku podle vzorce

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP}, \quad (2.37)$$

kde:

CP... cena pozemku,

PP... procentní podíl ceny pozemku určen pomocí klíčů třídní polohy,

RC... reprodukční cena.

Je používáno 7 klíčů polohy a jsou v nich obsažena různá kritéria.³⁷

Indexová metoda se používá u ocenění pozemků, kdy zjišťujeme hodnotu pozemku na základě známé ceny jiného pozemku a zohledňujeme jeho rozdílné vlastnosti. Základem této metody je princip porovnávání, kde hodnota oceňovaného pozemku se vypočte podle vzorce

$$HP_a = HP_B \cdot \frac{PK_a}{PK_B}, \quad (2.38)$$

³⁷ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2, str. 131

³⁸ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2, str. 176

kde:

HP_a...hodnota oceňovaného pozemku

HP_B...hodnota pozemku u něhož známe cenu a výměru

PK_a...tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku

A k ploše pozemku A

PK_B...tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku

B k ploše k pozemku B.³⁹

Metoda zbytku je používána při ocenění takových pozemků, u kterých se předpokládá nové využití. Může se jednat o pozemek bez stavby určený územním plánem k zastavění, pozemek, na kterém se nachází například zbořeniště nebo stavba určená k odstranění. Předpokládáme, že na tomto pozemku bude vystavěn zcela nový objekt. Samotný výpočet provádíme dle vzorce

$$CP = \frac{(VH - NaV - Zde)}{(1 + i)^n}, \quad (2.39)$$

kde:

CP...cena pozemku,

VH...výnosová hodnota stavby,

NáV... náklady na výstavbu stavby,

Zde...zisk developera,

i...úroková míra,

n...počet let do dokončení stavby.⁴⁰

³⁹ BRADÁČ, Albert et al. Teorie oceňování nemovitostí. 7. vyd. Brno: Akademické str. 441

⁴⁰ <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>, str. 33

3. Administrativní ocenění vybrané nemovitosti

Tato kapitola se bude zabývat administrativním oceněním vybrané nemovitosti. Administrativní ocenění vybrané nemovitosti bude provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v souladu s vyhláškou č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku.

3.1 Popis vybrané nemovitosti

Nemovitost, která byla vybrána pro účely ocenění, se nachází na katastrálním území Šenov u Ostravy, obce Šenov, okres Ostrava-Město, kraj Moravskoslezský. Město Šenov má 6 012 obyvatel, kteří žijí převážně v rodinných domech. Město Šenov má kolem 1 800 čísel popisných. Šenov leží vedle města Ostravy a vedle města Havířov. Město nabízí mnoho služeb pro obyvatelstvo jako je mateřská a základní škola, knihovna, zdravotnické středisko, dům s pečovatelskou službou, hasiče a hřišť pro volnočasové aktivity dětí. Ve městě je mnoho obchodů s širokou škálou zboží a služeb, je zde také mnoho restauračních zařízení. Město je vhodné také z pohledu dostupnosti pracovních příležitostí. Od centra Ostravy je vzdáleno přibližně dvacet minut městskou hromadnou dopravou, která je dobře dostupná. Je zde také možnost dojíždění do města Havířov, jehož centrum je pět minut automobilem.

Vybraná nemovitost, rodinný dům, se nachází na pozemku, který je veden v katastru nemovitostí pod parcelním číslem 2068/3 jako zastavěná plocha a nádvoří. K rodinnému domu dále podle katastru náleží dva pozemky č. 2068/1 a 2068/2, které tvoří jednotný funkční celek. Rodinný dům je tedy umístěn na pozemcích o celkové výměře 1 677m², které jsou rovinné směrem na jihozápad. Přístup k domu je zajištěn pomocí dobře dostupné veřejné komunikace a je bezproblémový. Rodinný dům se nachází na v klidné okrajové části obce, v zástavě rodinných domů. Nejbližší zastávka ostravské městské hromadné dopravy se nachází asi pět minut chůze. Zastávka zajišťující dopravu do města Havířov je vzdálena padesát metrů.

Popis rodinného domu umístěný na parcele 2068/3

Rodinný dům s číslem popisným 1486 byl postaven v roce 1980 a má dvě nadzemní podlaží, je celo podsklepený a má nevyužívanou půdu umístěnou pod sedlovou střechou. Ve sklepě se nachází garáž s dílnou, prádelna a kotelna. V prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyně, tři pokoje, záchod a koupelna. Ze dvou pokojů je přístup na balkón a přístup na zahradu. V druhém nadzemním podlaží je stejné rozpořádání pokojů. Je zde tedy kuchyně, tři pokoje, záchod a koupelna. Půda je využívána jako skladovací prostor.



Rodinný dům je postaven na železobetonových základech, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy s rovnými podhledy, střecha sedlová pokryta pozinkovaným trapézovým plechem, klempířské konstrukce jsou z titan-zinku, vnější omítky jsou zateplené s úpravou na bázi akrylátu, okna jsou plastová a byla vyměněna v roce 2012. Vnitřní omítky jsou hladké a štukové. V domě jsou plovoucí podlahy, které byly udělány v roce 2008. Koupelny a záchody mají keramickou dlažbu a podlahu. V rodinném domě se nachází rozvod studené a teplé vody, zdrojem teplé vody je kotel na tuhá paliva nebo elektrický kotel, ústřední topení je vytápěno také pomocí těchto kotlů, elektroinstalace, která je zde svítelná a motorová. Radiátory v domě jsou litinové, v jedné z kuchyní je plynový sporák od roku 1998, kdy byl dům připojen k plynovodu, a ve druhé je elektrický sporák. Zařizovací předměty, jakou jsou vany, umyvadla, WC mísy jsou standardní. Příslušenství k rodinnému domu tvoří vedlejší stavba a běžné venkovní úpravy, jako jsou oplocení, ovocné a okrasné plodiny, zpevněné plochy, přípojky vody, plynu a elektřiny. Celkový technický stav rodinného domu je velmi dobrý.

$$\text{Zastavěná plocha (ZP) rodinného domu} = 11,60 \cdot 12,80 = 148,48 \text{ m}^2$$

$$\text{Obestavěný prostor (OP) rodinného domu} = \text{OP}_{\text{SS}} + \text{OP}_{\text{VZ}} + \text{OP}_{\text{PZ}}$$

$$\text{OP}_{\text{SS}} = 148,48 \cdot 2,5 = 371,20 \text{ m}^3$$

$$\text{OP}_{\text{VZ}} = 148,48 \cdot 2,5 \cdot 2 = 742,4 \text{ m}^3$$

$$\text{OP}_{\text{PZ}} = 148,48 \cdot \left(0,8 + 2,30 \cdot \frac{1}{2} \right) = 289,54 \text{ m}^3$$

$$\text{OP} = 1\,403,14 \text{ m}^3$$

$$\text{ZP vedlejší stavby} = 8,60 \cdot 4,60 = 39,56 \text{ m}^2$$

$$\text{OP vedlejší stavby} = 39,56 \cdot 2,30 + 39,56 \cdot (1,90 \cdot \frac{1}{2}) = 128,57 \text{ m}^3$$

3.2 Administrativní ocenění vybrané nemovitosti

Z výše uvedeného obestavěného prostoru je zřejmé, že budeme tento rodinný dům oceňovat pomocí nákladového způsobu, protože obestavěný prostor je větší než 1 100 m³. Tudíž bude rodinný dům oceňován podle § 10 oceňovací vyhlášky.

Základní údaje potřebné pro ocenění:

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Ostrava-Město

Obec: Šenov

Počet obyvatel: 6 012

Celkový OP: 1 403,14 m³

Zařazení nemovitosti: Typ D

3.2.1 Výpočet nákladovým způsobem

Ocenění hlavní stavby

Nejprve určíme základní cenu upravenou podle vzorce (2.9):

Základní cenu (ZC) obestavěného prostoru za m³ zjistíme podle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky. Základní cena je tedy 1 900 Kč/m³.

Koeficient K₄ lze vypočítat dle vzorce (2.10) a tabulky uvedené v příloze č. 4.

$$n = \sum N - \sum P - 1,852 \cdot \sum V + 1,852 \cdot \sum A$$

$$n = 0,096$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \cdot n)$$

$$K_4 = 1,0518$$

Koeficient K₅, tedy koeficient polohový, určíme pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky. Koeficient K₅ je tedy 0,90.

Koeficient K_i, tedy koeficient změny cen staveb, určíme pomocí přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky. Koeficient K_i je tedy 2,130.

Samotný výpočet základní ceny upravené vidíme v tabulce 3.2

Tabulka 3.1 Výpočet základní ceny upravené

Základní cena Kč/m³	K₄	K₅	K_i	Základní cena upravená Kč/m³
1900	1,0518	0,9	2,13	3830,97

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 3.1 vyplývá, že ZCU je 3 830,97 Kč/m³, teď můžeme spočítat cenu stavby nákladovým způsobem (CS_N), kterou lze zjistit podle vzorce (2.8): Stáří stavby je 34 let, proto při životnosti stavby 100 let je $o = 34$ a

$$CS_N = 3\,830,97 \cdot 1\,403,14 \cdot (1 - 0,34) = 3\,547\,756 \text{ Kč.}$$

Proto, abychom mohli stanovit cenu stavby podle vzorce (2.4), musíme stanovit koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp), který zjistíme podle vzorce (2.5).

Index trhu (I_T) vypočteme podle vzorce (2.6). Výpočet I_T je zachycen v tabulce 3.2.

Tabulka 3.2 Výpočet indexu trhu I_T

P_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
P1	Situace na dílčím trhu	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
P2	Vlastnické vztahy	Stejný vlastník pozemku	0,00
P3	Změny v okolí	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právní vztahů na prodejnost	Bez vlivu	0,00
P5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
IT	Index trhu		0,97

Zdroj: Vlastní zpracování

Index polohy IP vypočteme podle vzorce (2.7). Výpočet I_p je zachycen v tabulce 3.3.

Tabulka 3.3 Výpočet indexu polohy I_P

Pi	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
P1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
P2	Zástavba a životní prostředí v okolí pozemku	Rezidenční zástavba	0,02
P3	Poloha pozemku v obci	okrajové části obce	-0,10
P4	Možnost napojení pozemku na sítě v obci	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě	-0,10
P5	Občanská vybavenost v okolí	Částečná dostupnost občanské vybavenosti obce	-0,01
P6	Dopravní dostupnost	Komunikace ke hranici pozemku s parkovací možností	0,00
P7	Hromadná doprava	Zastávka do 500 m	-0,02
P8	Poloha pozemku z hlediska komerčního využití	Bez možnosti využití	0,00
P9	Obyvatelstvo	Konfliktní skupiny v okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
P11	Vlivy ostatní neuvedené	Vlivy snižující cenu	-0,15
IP	Index polohy		0,62

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedených výpočtů můžeme stanovit koeficient úpravy ceny dle vzorce (2.5):

$$pp = 0,97 \cdot 0,62 = 0,601$$

Cenu stavby vypočítáme podle vzorce (2.4):

$$CS = 3\,547\,756 \cdot 0,601 = 2\,132\,201 \text{ Kč.}$$

Cena rodinného domu je 2 132 201 Kč.

Ocenění vedlejší stavby

Nejprve určíme základní cenu upravenou podle vzorce (2.11): $ZCU = ZC \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i$

Základní cenu (ZC) obestavěného prostoru za m^3 zjistíme podle přílohy č. 14 oceňovací vyhlášky. Základní cena je tedy 970 Kč/ m^3 .

Koeficient K_4 vypočítáme lze vypočítat dle vzorce (2.12) a tabulky uvedené v příloze č. 5.

$$n = \sum N - \sum P - 1,852 \cdot \sum V + 1,852 \cdot \sum A$$

$$n = -0,4024$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \cdot n)$$

$$K_4 = 0,783$$

Koeficient K_5 , tedy koeficient polohový, určíme pomocí tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky. Koeficient K_5 je tedy 0,90.

Koeficient K_i , tedy koeficient změny cen staveb, určíme pomocí přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky. Koeficient K_i je tedy 2,130.

Samotný výpočet základní ceny upravené vidíme v tabulce 3.4.

Tabulka 3.4 Výpočet základní ceny upravené

Základní cena Kč/m³	K₄	K₅	K_i	Základní cena upravená Kč/m³
970	0,783	0,9	2,13	1455,98

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 3.4 vyplývá, že ZCU je 1 455,98 Kč/m³, teď můžeme spočítat cenu stavby nákladovým způsobem (CS_N), kterou lze zjistit podle vzorce (2.8). Stáří stavby je 20 let, proto při životnosti 40 let $o = 50$ a $CS_N = 1\,455,98 \cdot 128,57 \cdot (1 - 0,50) = 93\,598$ Kč.

Cena stavby (CS) vypočtena podle vzorce (2.4): $CS = 93\,598 \cdot 0,601 = 56\,253$ Kč.

Cena vedlejší stavby je 56 253 Kč.

Ocenění pozemků

Pozemky, které budou oceněny, jsou pozemky parcelních čísel 2068/1, 2068/3, které spolu tvoří jednotný funkční celek a budou oceněny jako zastavěná plocha a nádvoří podle § 3 oceňovací vyhlášky, protože cena pozemků nelze určit podle cenové mapy, protože město Šenov tuto cenovou mapu nevydává. Pozemek parcelního čísla 2068/2 bude oceněn jako zemědělský pozemek. Velikosti jednotlivých pozemků, jsou uvedeny v tabulce 3.5.

Tabulka 3.5 Výměra pozemků

Parcelní číslo	Výměra	Druh
2068/1	656 m ²	Ostatní plocha
2068/2	872 m ²	Orná půda
2068/3	149 m ²	Zastavěná plocha a nádvoří

Zdroj: Vlastní zpracování

Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro obce nevyjmenované v tabulce č.1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky se určí podle vzorce (2.17), a určení základní ceny je uvedeno v tabulce 3.6.

Tabulka 3.6 Výpočet základní ceny pozemku

Zkratka	Popis	Hodnota
ZCV	Základní cena podle přílohy č. 2	1 350 Kč
O1	koeficient velikosti obce	0,95
O2	koeficient hospodářsko-správního významu obce	0,85
O3	koeficient polohy obce	1,03
O4	koeficient technické infrastruktury v obci	1
O5	koeficient dopravní obslužnosti	1
O6	koeficient občanské vybavenosti obce	0,98
ZC	základní cena	1 100 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z takto vypočtené základní ceny vypočteme základní cenu upravenou podle vzorce (2.18), kde I je index cenového porovnání zjištěný podle vzorce (2.19). Výpočet základní ceny upravené je uveden v tabulce 3.7.

Tabulka 3.7 Výpočet základní ceny upravené stavebního pozemku

Zkratka	Popis	Hodnota
ZC	základní cena	1 100 Kč
IT	index trhu dle přílohy č. 3	0,97
IO	index omezujících vlivů dle přílohy č. 3	0,9
IP	index polohy dle přílohy č. 3	0,62
I	index cenového porovnání	0,54126
ZCU	Základní cena upravená	595 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Cena pozemků parcelního čísla 2068/1 a 2068/3 je tedy 479 286 Kč.

Cenu pozemku parcelního čísla 2068/2 budeme oceňovat jako zemědělskou půdu, a to podle BPEJ. Pozemek, jehož rozloha je 872 m², lze podle BPEJ rozdělit na dílčí základy. Pro výměru 573 je přiřazeno BPEJ 64300 a pro výměru 299 je přiřazeno BPEJ 64310. Výpočet ceny pozemku parcelního čísla 2068/2 zachycuje tabulka 3.10.

Tabulka 3.8 Výpočet ceny pozemku parcelního čísla 2068/2

BPEJ	Výměra	Základní cena Kč/m²	Cena celkem
64300	573 m ³	10,03 Kč	5 747,19 Kč
64310	299 m ³	8,80 Kč	2 631,20 Kč
Celkem			8 378 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tato cena se upraví o přírážky a srážky dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Jedinou úpravou je přírážka za polohu pozemku na území obce s počtem obyvatel 5-10 tisíc. Velikost přírážky je 80 %. Celková upravená cena zemědělského pozemku je tedy 15 080 Kč.

Celková cena všech uvedených pozemků je tedy 494 366 Kč.

Cena ovocných a okrasných dřevin je uvedena v tabulce 3.9.

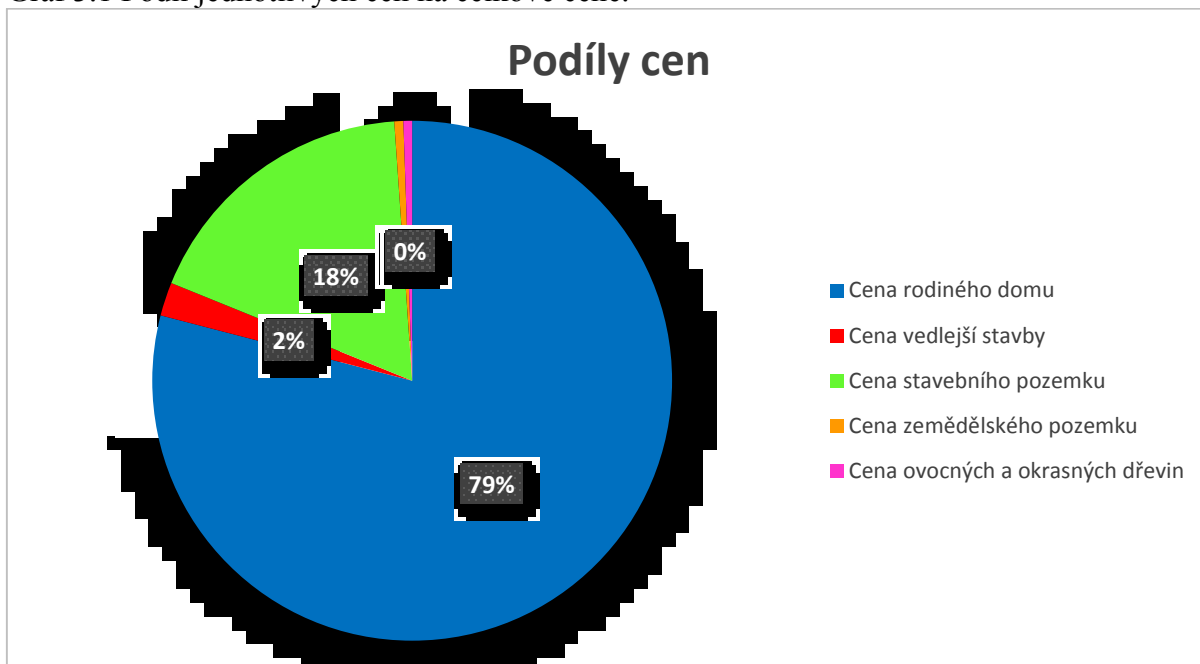
Tabulka 3.9 Cena ovocných a okrasných dřevin

Druh dřeviny	Věk	Počet kusů	Cena za kus	Cena celkem
Jabloň	24	1	1 843 Kč	1 843 Kč
Jabloň	15	2	2 285 Kč	4 570 Kč
Hrušeň	24	1	828 Kč	828 Kč
Švestka	24	1	763 Kč	763 Kč
Třešeň	10	1	1 191 Kč	1 191 Kč
Višeň	12	2	1 037 Kč	2 074 Kč
Broskvoň	2	1	440 Kč	440 Kč
Ořešák vlašský	7	1	1 060 Kč	1 060 Kč
Maliník	20	3	15 Kč	45 Kč
Ostružiník	15	3	15 Kč	45 Kč
Černý jeřáb	24	1	245 Kč	245 Kč
Vinná réva	12	3	420 Kč	1 260 Kč
Černý rybíz	20	2	25 Kč	50 Kč
Červený rybíz	18	2	36 Kč	72 Kč
Angrešt	20	2	1 Kč	2 Kč
Angrešt	2	2	31 Kč	63 Kč
Celkem				14 551 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Celková cena zjištěna administrativní metodou je tedy 2 697 370 Kč. Jednotlivé podíly cen na celkové ceně jsou znázorněny v následujícím grafu.

Graf 3.1 Podíl jednotlivých cen na celkové ceně.



Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu je patrné, že krom samotného rodinného domu, ovlivňuje celkovou cenu také stavební pozemek a pozemky v jednotném funkčním celku. Cena vedlejší stavby, zemědělského pozemku a ovocných a okrasných dřevin má na celkovou cenu rodinného domu jen nepatrný vliv.

4. Tržní ocenění vybrané nemovitosti

Tato kapitola se zaměří na tržní ocenění vybrané nemovitosti. Ocenění bude provedeno porovnávacím způsobem a to na základě metody přímého porovnání. Nákladová metoda nebyla vybrána z toho důvodu, že nezohledňuje tržní hodnotu v daném místě a čase. Výnosová metoda nebyla vybrána z důvodu, že daná nemovitost není určena k pronájmu a neplyne z ní žádný ekonomický užitek.

4.1 Ocenění rodinného domu přímou porovnávací metodou

Porovnání podle této metody je možno provést na základě srovnání nemovitosti s nemovitostmi obdobnými, což znamená, nemovitostmi podobných charakteristik, jako srovnávaná nemovitost. Těmito charakteristikami může být především velikost, poloha, technický stav a využitelnost nemovitosti. Srovnání je možno provést s nejméně třemi prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, potažmo skutečně realizovanými cenami, v daném místě a čase. Realizované obchody by neměly být starší než dvanáct měsíců.

Pro účely ocenění je zpracována databáze srovnávaných objektů z níže uvedených nemovitostí. Porovnávané nemovitosti byly vybrány z města Šenov a okolí, zastavěné plochy 260 m², prošly částečnou rekonstrukcí, mají zahradu a vedlejší stavbu. Údaje o nemovitostech byly čerpány z internetových zdrojů, především z inzerce na portále sreality.cz. Jedná se o tyto nemovitosti:

Rodinný dům 6+1, Šenov

Jedná se o dobře dostupný rodinný dům velikosti 6+1, který leží v klidné části města Šenov, a to blízko centra města a je situován v zástavbě rodinných domů. Zastavěná plocha činí 132 m². Za domem se nachází zahrada s ovocnými stromy o výměře 590 m². Za domem je také hospodářská budova. Dům je v dobrém a udržovaném stavu. V přízemí se nachází předstíh, kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC. V prvním patře jsou čtyři prostorné pokoje, koupelna a WC. Je napojen na plynovod a obecní vodovod a kanalizaci. Rodinný dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva. Rodinný dům je nabízen za cenu 2 100 000 Kč.



Rodinný dům 7+2, Šenov

Jedná se o dobře dostupný rodinný dům o velikosti 7+2, který leží v klidné části města Šenov, a to v blízkosti centra města. Zastavěná plocha činí 160 m². K domu náleží pěkně udržovaná zahrada s ovocnými stromy o výměře 1 361 m². Na zahradě se nachází vedlejší budova.

Dům je ve výborném a udržovaném stavu a je po celkové rekonstrukci. V prvním podlaží je bytová



jednotka 3+1, chodba, kuchyň s jídelnou a vstupem na terasu, dva pokoje, WC, vstup do sklepa, který je pod celým domem. V druhém podlaží je bytová jednotka 4+1, jehož součástí je kuchyň, ložnice, tři pokoje, koupelna a WC. Dům je napojen na plynovod, dálkový vodovod a kanalizaci. Rodinný dům může být vytápěn jak kotlem na tuhá paliva, tak plynovým kotlem. Rodinný dům je nabízen za cenu 3 600 000 Kč.

Rodinný dům 5+1, Bartovice

Jedná se o dobře dostupný rodinný dům o velikosti 5+1, který leží na hranici Bartovic a Šenova a nachází se v klidné části na okraji městské části Bartovice. Zastavěná plocha činí 132 m². K domu náleží zahrada o výměře 774 m², na které se nachází skleník a hospodářská budova.

Dům je ve velmi dobrém udržovaném stavu, byl postaven v roce 1998 a je v původním stavu, krom



rozvodu plynu, které prošly rekonstrukcí v roce 2010. V první podlaží se nachází jeden větší pokoj, kuchyně, koupelna a toaleta, dále je zde vstup do sklepních prostor a garáže. V druhém podlaží se nachází tři pokoje, koupelna a toaleta. Každé patro má svůj balkón. Dům je napojen na plynovod, vodovod, odpady jsou svedeny do jímky. Rodinný dům může být vytápěn jak plynovým kotlem, tak kotlem na tuhá paliva. Rodinný dům je nabízen za cenu 2 799 000 Kč. (2 590 000).

Rodinný dům 6+2, Petřvald

Jedná se o dobře dostupný rodinný dům o velikosti 6+2, který leží na hranici Petřvaldu a Šenova a nachází se v okrajové a klidné části Petřvaldu. Zastavěná plocha domu činí 127 m². K domu náleží zahrada o výměře 584 m². Součástí zahrady je hospodářská budova. Dům v dobrém stavu, ale vyžaduje částečnou rekonstrukci. V prvním podlaží se nachází sklep a garáž, ve druhém se nacházejí tři pokoje, kuchyň, záchod a koupelna. Třetí podlaží je totožné s druhým, tudíž jsou zde tři pokoje, kuchyň, záchod a koupelna. Dům je napojený na plynovod a dálkový vodovod. Dům má septik, ale je napojen na veřejnou kanalizaci. Rodinný dům je vytápěn plynovým kotlem. Dům je nabízen za cenu 1 889 000 Kč.



Rodinný dům 5+1, Šenov

Jedná se o dobře dostupný rodinný dům o velikosti 5+1, který leží na okraji Šenova v klidné části. Zastavěná plocha domu činí 150 m². K domu náleží zahrada o výměře 878 m². Na zahradě jsou ovocné stromy a je zde nová výsadba okrasných keřů. Součástí zahrady je i hospodářská budova. Dům je ve vynikajícím stavu z důvodu celkové rekonstrukce v roce 2005. V prvním podlaží se nachází kuchyň, ze dvou pokojů je zde obývací pokoj, záchod, koupelna a vchod do sklepa, který je pod celým domem. Ve druhém podlaží se nacházejí tři pokoje, záchod a koupelna. Dům je napojený na plynovod a dálkový vodovod. Dále je dům napojený na veřejnou kanalizaci. V domě je možnost využití jak plynového kotle, tak kotle na tuhá paliva. Rodinný dům je nabízen za cenu 3 460 000 Kč.



Rodinný dům 5+2, Šenov

Jedná se o dobře dostupný rodinný dům o velikosti 5+2, který leží na okraji Šenova v klidné části. Zastavěná plocha domu činí 116 m². K domu náleží zahrada o výměře 761 m².

Součástí zahrady je i hospodářská budova.

Dům je v dobrém a udržovaném stavu.

V prvním podlaží se nachází kuchyň s jídelnou,

dva prostorné pokoje, koupelna a záchod. Ve druhém podlaží se nacházejí tři pokoje, kuchyň s jídelnou, záchod a koupelna. V suterénu domu se nachází garáž, sklep a prádelna. Dům je napojen na plynovod, dálkový vodovod a veřejnou kanalizaci. V domě je možno k vytápění využít plynový kotel. Rodinný dům je nabízen za cenu 1 999 000 Kč.



4.2 Výpočet ceny přímou porovnávací metodou

Z výše uvedených nemovitostí je sestavena databáze srovnávaných nemovitostí, která je zobrazena v tabulce 4.1.

Tabulka 4.1. Databáze nemovitostí

Dům	Pramen	Lokalita	Technický popis	Velikost pozemku	Cena
1	inzerce	klidná, centrum obce	6+1 o zastavěné ploše 132 m ² , 2 NP, dobrý stav, hospodářská budova	622 m ²	2 100 000 Kč
2	inzerce	klidná, centrum obce	7+2 o zastavěné ploše 160 m ² , 2 NP, výborný stav, hospodářská budova	1521 m ²	3 600 000 Kč
3	inzerce	klidná, okraj obce	5+1 o zastavěné ploše 132 m ² , 3 NP, velmi dobrý stav, hospodářská budova	906 m ²	2 799 000 Kč
4	inzerce	klidná, okraj obce	6+2 o zastavěné ploše 127 m ² , 2 NP, dobrý stav, hospodářská budova	711 m ²	1 889 000 Kč
5	inzerce	klidná, okraj obce	5+2 o zastavěné ploše 116 m ² , 2 NP, výborný stav, hospodářská budova	1 028 m ²	3 460 000 Kč
6	inzerce	klidná, okraj obce	5+1 o zastavěné ploše 150 m ² , 2NP, dobrý stav, hospodářská budova	877 m ²	1 999 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Při výpočtu ceny nemovitosti pomocí metody přímého porovnání, musíme stanovit koeficienty odlišnosti, které vyjadřují jednotlivé položky, v nichž se srovnávací nemovitost s oceňovanou nemovitostí odlišují. Z těchto koeficientů pak získáme indexy odlišnosti, kterým upravíme cenu srovnávaných nemovitostí, která je upravena o korekci pramene.

Použité korekce a koeficienty

Korekce pramene: informace o cenách rodinných domů získané z inzerce, je třeba je upravit pomocí korekce pramene dle tabulky 4.2.

Tabulka 4.2 Korekce pramene

Typ	Korekce
Kupní smlouva	1,00
Inzerce	0,80

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient polohy K1: koeficient polohy v sobě odráží rozdíl v umístění nemovitostí dle tabulky 4.3.

Tabulka 4.3 Koeficient polohy K1

Lokalita	Koeficient K1
Centrum obce	1,04
Okraj obce	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient velikosti zastavěné plochy K2: koeficient velikosti zastavěné plochy odráží rozdíl ve velikosti zastavěné plochy oceňované nemovitosti a srovnávaných nemovitostí dle tabulky 4.4.

Tabulka 4.4 Koeficient zastavěné plochy K2

Velikost	Koeficient K2
166 - 180 m ²	1,05
136 - 165m ²	1,00
105 - 135 m ²	0,95

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient velikosti pozemku K3: koeficient velikosti pozemku zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry pozemku porovnávaných a oceňovaných pozemků příslušejících ke stavbě dle tabulky 4.5.

Tabulka 4.5 Koeficient velikosti pozemku

Velikost	Koeficient K3
1701 - 2000	1,05
1401 - 1700	1,00
1001 - 1400	0,95
400 - 1000	0,90

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient stavu domu K4: koeficient stavu domu odráží stavebně technický stav nemovitosti, stáří a kvalitu údržby nemovitosti podle tabulky 4.6.

Tabulka 4.6 Koeficient stavu domu K4

Stav	Koeficient K4
Výborný	1,10
Velmi dobrý	1,00
dobrý	0,90

Zdroj: Vlastní zpracování

Koeficient ostatní K5: Koeficient ostatní v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené jako rozsah rekonstrukce a celkový dojem z nemovitosti, dle tabulky 4.7.

Tabulka 4.7 Koeficient ostatní K5

Dojem	Koeficient K5
Lepší	1,15
Stejný	1,00
Horší	0,85

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 4.8 upravíme cenu o korekci pramene tak, abychom získali korekci ceny a to podle vzorce:

$$\text{Korekce ceny} = \text{Cena} \cdot \text{Korekce pramene.} \quad (4.1)$$

Tabulka 4.8 Korekce ceny

Dům	Cena	Korekce pramene	Korekce cena
1	2 100 000 Kč	0,80	1 680 000 Kč
2	3 600 000 Kč	0,80	2 880 000 Kč
3	2 799 000 Kč	0,80	2 239 200 Kč
4	1 889 000 Kč	0,80	1 511 200 Kč
5	3 460 000 Kč	0,80	2 768 000 Kč
6	1 999 000 Kč	0,80	1 599 200 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující tabulka 4.9 zachycuje výpočet ceny nemovitosti pomocí metody přímého porovnání. V této tabulce zjistíme indexovanou tržní cenu podle indexu odlišnosti I, který získáme pomocí koeficientů K1 až K6. Indexem I vydělíme cenu po korekci pramene. Sumy indexovaných tržních cen vydělíme počtem srovnávaných nemovitostí a získáme výslednou tržní cenu rodinného domu podle metody přímého porovnání.

Tabulka 4.9 Výpočet tržní hodnoty rodinného domu metodou přímého porovnání

Korekce cena	K1	K2	K3	K4	K5	I	Indexovaná tržní cena
1 680 000 Kč	1,04	0,95	0,90	0,90	0,85	0,680238	2 469 724 Kč
2 880 000 Kč	1,04	1,00	1,00	1,10	1,00	1,144	2 517 483 Kč
2 239 200 Kč	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,855	2 618 947 Kč
1 511 200 Kč	1,00	0,95	0,90	0,90	0,85	0,654075	2 310 438 Kč
2 768 000 Kč	1,00	0,95	0,95	1,10	1,15	1,141663	2 424 534 Kč
1 599 200 Kč	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,81	1 974 321 Kč
Indexovaná tržní cena srovnávaných nemovitostí							14 315 448 Kč
Výsledná tržní cena							2 385 908 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledná tržní hodnota rodinného domu přímou porovnávací metodou činní po zaokrouhlení 2 385 908 Kč.

5. Srovnání metod pro daňové účely

Tato kapitola se bude zabývat srovnáním jednotlivých metod, které byly použity v kapitole tři a čtyři a jejich daňový dopad. Třetí kapitola byla věnována administrativnímu oceňování vybrané nemovitostí a byla oceněna pomocí nákladové metody. Kapitola čtvrtá byla zaměřena na tržní oceňování a byla použita metoda porovnávací. Vybranou nemovitostí je rodinný dům v městě Šenov.

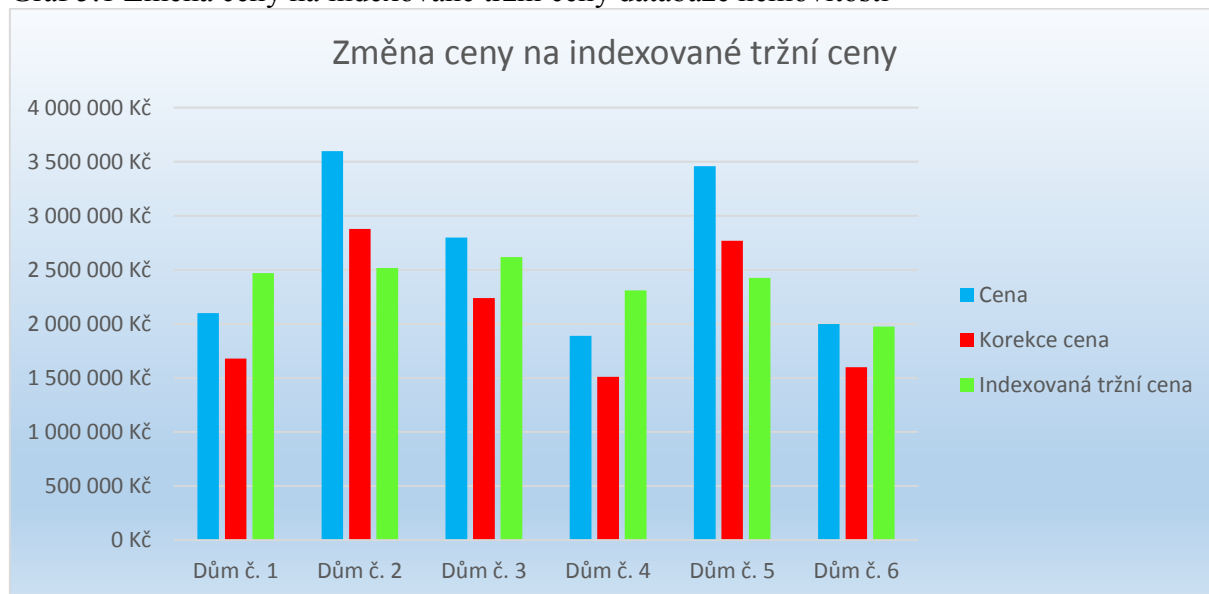
5.1 Srovnání použitých metod

Jedním z hlavních účelů práce bylo zjistit, jakou cenu bude mít oceňovaný soubor nemovitostí podle striktně daných postupů, které vymezuje administrativní oceňování a jakou cenu bude mít ten stejný soubor podle postupů tržního oceňování. Tyto ceny bylo třeba zjistit s ohledem na výši daňového základu pro daň z nabytí.

Administrativní ocenění rodinného domu bylo provedeno podle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a zejména jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb.. Podle této vyhlášky byl dům oceněn nákladovou metodou, protože rodinný dům má obestavěný prostor větší než 1 100 m³. Spolu s domem byla oceněna i hospodářská budova, která byla oceněna jako vedlejší stavba, a také pozemek, který je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Ten byl oceněn jako zemědělská půda. V rámci administrativního ocenění byly oceněny také ovocné a okrasné dřeviny, a také vinná réva. Výsledná cena administrativního ocenění rodinného domu a příslušenství byla stanovena ve výši 2 697 370 Kč.

Tržní ocenění rodinného domu bylo provedeno porovnávacím způsobem a to na základě metody přímého porovnání. Tato metoda byla vybrána především z toho důvodu, že nejlépe zachycuje tržní hodnotu v daném čase a místě. Proto, aby mohla být tato metoda použita, bylo nutné sestavit databázi srovnávaných nemovitostí. Základem této databáze byla internetová inzerce sreality.cz, ze které byly vybrány nemovitosti podobných nemovitostí. Inzerované ceny šesti nemovitostí byly upraveny korekcí pramene a indexem odlišnosti tak, aby byly zjištěny indexované tržní ceny, ze kterých byla vypočtena cena rodinného domu. Jak byly ovlivněny jednotlivé inzerované ceny jednotlivých nemovitostí v databázi, znázorňuje graf 5.1.

Graf 5.1 Změna ceny na indexované tržní ceny databáze nemovitostí



Zdroj: Vlastní zpracování

Z této databáze a z takto indexovaných cen byla vypočtena tržní cena přímou porovnávací metodou ve výši 2 385 908 Kč.

Jednotlivé ceny dle metod jsou znázorněny v tabulce 5.1.

Tabulka 5.1 Administrativní a tržní ocenění rodinného domu a příslušenství

Předmět ocenění	Administrativní ocenění	Tržní ocenění
Cena rodinného domu	2 132 201 Kč	2 385 908 Kč
Cena vedlejší stavby	56 253 Kč	x
Cena stavebního pozemku	479 286 Kč	x
Cena zemědělského pozemku	15 080 Kč	x
Cena ovocných a okrasných dřevin	14 551 Kč	x
Cena celkem	2 697 370 Kč	2 385 908 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je zjevné, že se administrativní a tržní cena oceňovaného rodinného domu a jeho příslušenství liší. Cena zjištěná administrativním oceněním je 2 697 370 Kč a je o 311 462 Kč vyšší než cena zjištěná tržním oceněním pomocí přímé porovnávací metody.

5.2 Dopad použitých metod na daň z nabytí

U daně z nabytí, která od roku 2014 nahrazuje daň z převodu nemovitosti, je ve většině případů poplatníkem daně převodce vlastnického práva k nemovitosti a nabyvatel je tzv. ručitelem daně. Mohou se však dohodnout, že plátcem daně bude nabyvatel. Základem daně je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj, kterým může být např. náklad na znalecký posudek. U převážné většiny převáděných nemovitých věcí se tato nabývací hodnota stanoví porovnáním sjednané (kupní) ceny a srovnávací daňové hodnoty. Vyšší z nich je nabývací hodnotou, od které se odvíjí základ daně a vypočítává daň. Srovnávací daňová hodnota je buď částka odpovídající 75 % tzv. směrné hodnoty, nebo částka odpovídající 75 % zjištěné ceny podle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku. Pro účely stanovení daně z případné realizace prodeje námi vybrané a následně oceněné nemovitosti, použijeme jako srovnávací daňovou hodnotu 75 % ze zjištěné ceny, což je v našem případě cena, kterou jsme zjistili administrativním oceněním. Tato metoda výpočtu je pro rok 2014 nová, protože do konce roku 2013 platilo, že základ daně, tehdy ještě pro daň z převodu nemovitostí, byla cena zjištěná ve znaleckém posudku, pokud tato cena byla vyšší než cena realizovaného prodeje. Sazba u daně z nabytí je 4 % ze základu daně. V tabulce 5.2 je zachycen výpočet daně z převodu nemovitostí, který byl platný do 31. 12. 2013.

Tabulka 5.2. Daň z převodu nemovitosti

Metoda ocenění	Cena rodinného domu	Základ daně	Daň z převodu nemovitosti do 31. 12. 2013
Administrativní ocenění	2 697 370 Kč	2 697 400 Kč	107 896 Kč
Tržní ocenění	2 385 908 Kč	2 386 000 Kč	95 440 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že v případě realizovaného převodu námi vybrané nemovitosti by se daň z převodu nemovitosti vypočetla z ceny zjištěnou administrativním oceněním a činila by 107 896 Kč.

Pro určení daně z nabytí podle legislativy platné v roce 2014 musíme nejdříve určit srovnávací daňovou hodnotu, která bude v našem případě činit 75 % z ceny zjištěné podle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku. Výpočet srovnávací daňové hodnoty je zachycen v tabulce 5.3.

Tabulka 5.3 Výpočet srovnávací daňové hodnoty

Metoda ocenění	Cena rodinného domu	Srovnávací daňová hodnota
Administrativní ocenění	2 697 370 Kč	2 023 028 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Srovnávací daňovou hodnou, která činí 2 023 028 Kč, porovnáme s cenou sjednanou, která v našem případě činí 2 385 908 Kč a je vyšší 362 880 Kč, což znamená, že nabývací hodnota námi vybrané nemovitosti bude činit 2 385 908 Kč a z této ceny tedy stanovíme základ daně snížený o započitatelný náklad, kterým je náklad na znalecký posudek ve výši 5 000 Kč, a následnou daň z nabytí, což je zachyceno v tabulce 5.4.

Tabulka 5.4 Výpočet daně z nabytí

Metoda ocenění	Cena rodinného domu	Nabývací hodnota	Daňový základ	Daň z nabytí od 1. 1. 2014
Tržní ocenění	2 385 908 Kč	2 385 908 Kč	2 381 000 Kč	95 240 Kč

Zdroj: Vlastí zpracování

Z výše uvedené tabulky 5.4 je zřejmé, že výsledná daň z nabytí podle platné legislativy roku 2014, je 95 440 Kč. Lze tedy říci, že díky nové legislativě se sníží daňové zatížení plátce této daně o 12 656 Kč. Na druhé straně lze říci, že veřejné rozpočty by přišly o 12 656 Kč oproti platné legislativě do 31. 12. 2013, což je zachyceno v následujícím grafu 5.2.

Graf 5.2 Srovnání daňového efektu z převodu v roce 2013 a 2014



Zdroj: Vlastní zpracování

Rozdíl ve výsledné dani z nabytí je ve výši 12 656 Kč, což znamená úsporu nebo ztrátu ve výši 11,54 %. Tohoto rozdílu bylo dosaženo především proto, že námi stanovený základ daně vycházel z ceny tržního ocenění. Myslím si, že vždy je lepší, stanovit základ daně z reálné ceny, i když je zde riziko podhodnocování cen, právě za účelem snížení daňového zatížení.

6. Závěr

Diplomová práce byla rozdělena do šesti kapitol. Ve druhé kapitole byla popsána teoretická část diplomové práce, která byla základnou pro část praktickou. V této druhé kapitole byla popsána charakteristika jednotlivých metod administrativního a tržního ocenění v České republice.

Třetí kapitola diplomové práce byla zaměřena na popis vybrané nemovitosti, která byla následně administrativně oceněna. Rodinný dům byl oceněn podle § 10 prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. a to nákladovým způsobem. Příslušenství rodinného domu, které tvoří vedlejší stavba, pozemky a trvalé travní porosty, bylo oceněno podle příslušných paragrafů oceňovací vyhlášky.

Čtvrtá kapitola diplomové práce byla zaměřena na tržní ocenění vybrané nemovitosti. Rodinný dům včetně příslušenství byl oceněn pomocí porovnávacím způsobem, metodou přímého porovnání. Metoda přímého porovnání čerpala informace především z vytvořené databáze srovnatelných nemovitostí.

Pátá kapitola diplomové práce byla zaměřena na srovnání jednotlivých metod ocenění, které byly použity v kapitolách tři a čtyři. Byl proveden výpočet daně z nabytí nemovitosti srovnán s výpočtem daně z převodu nemovitostí.

Cílem diplomové práce bylo ocenění vybrané nemovitosti pomocí vhodně vybraných metod administrativního a tržního ocenění, následné srovnání výsledných cen a jejich dopad na daň z nabytí nemovitosti.

Cíl diplomové práce byl splněn. Na základě diplomové práce můžeme konstatovat, že výsledky jednotlivých metod jsou odlišné. V případě administrativního ocenění je cena rodinného domu s příslušenstvím větší než cena zjištěna tržním oceněním.

Z tohoto zjištění můžeme odvodit, že první hypotéza stanovená na začátku diplomové, že při použití postupů podle vyhlášky 441/2013 Sb. není reflektováno na skutečný stav trhu, tak pružně jako při tržním ocenění, je potvrzena.

Druhá hypotéza, která byla stanovena na začátku diplomové práce, že u oceňování rodinných domů není vhodnou metodou metoda výnosová, byla potvrzena.

Třetí hypotéza, která byla stanovena na začátku diplomové práce, že změnou legislativy v oblasti daně z převodu nemovitostí na daň z nabytí nemovitostí se docílilo toho, že daňový základ odpovídá aktuální situaci na trhu nemovitosti, byla potvrzena.

Seznam použité literatury

Knižní publikace a elektronická skripta

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2,

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0

DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomia, 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

HÁJEK, Vítězslav. *Oceňování nemovitostí v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6.

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*, Ostrava 2005, 132 s. [online] [cit. 15. 2. 2014]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

Legislativa:

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Elektronické zdroje

ÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí [online] [cit. 10. 4. 2014]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberBudovu.aspx?typ=Stavba>

SREALITY.CZ [online] [cit. 15. 3. 2014]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy>

M&M Reality [online] [cit. 15. 3. 2014]. Dostupné z: http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/domy-moravskoslezsky_kraj/

Realitní kancelář STING [online] [cit. 15. 3. 2014]. Dostupné z: [http://www.rksting.cz/domy/?st=D&l\[\]=CZ0806598798](http://www.rksting.cz/domy/?st=D&l[]=CZ0806598798)

Seznam použitých zkratk

1. PP	první podzemní podlaží
1. NP	první nadzemní podlaží
2. NP	druhé nadzemní podlaží
aj.	a jiné
atd.	a tak dále
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
č.	číslo
č. p.	číslo popisné
ČR	Česká republika
Cc	časová cena
CP	cena pozemku
CS	cena stavby
CSN	cena stavby určení nákladovým způsobem
CS _p	cena stavby porovnávacím způsobem
ČT	čistý peněžní tok
ČV	čistý výnos
DPH	daň z přidané hodnoty
HP	hodnota oceňovaného pozemku
i	úroková míra
I	index cenového porovnání §
Io	index omezujících vlivů
IP	index polohy
IT	index trhu
ITC	indexované tržní ceny
Iv	index konstrukce a vybavení
K4	koeficient vybavení stavby
K5	koeficient polohový
Kč	korun českých
Kd	koeficient zohledňující dobu, kdy je stavby oceňována
Ki	koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994
Km	koeficient místa stavby
Kp	koeficient prodejnosti
KP	korekce pramene
Kpod	koeficient výšky podlaží
Kv	koeficient vybavení stavby
Kz	koeficient zastavěné plochy stavby
m ³	metr krychlový
m ²	metr čtverečný
n	počet znaků
např.	například
NáV	náklady na výstavbu stavby
NP	náklady na pořízení
OP	obestavěný prostor
OPOTŘ	opotřebení
OPss	obestavěný prostor spodní stavby
OPvs	obestavěný prostor vrchní stavby
OPza	obestavěný prostor zastřešení
PC	tržní cena srovnávacích nemovitostí

P _{mj}	počet měrných jednotek
PH	porovnávací hodnota
P _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy
pp	koefficient úpravy cen pro stavbu dle polohy a trhu
PP	procentní podíl, který zaujímá pozemek na celkové ploše
R	předpokládaná prodejní cena věci
RC	reprodukční cena
TC	tržní cena
THU	technicko-hospodářský ukazatel
T _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu
VěH	věcná hodnota ke dni ocenění
VH	výnosová hodnota
V _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení
vp	výměra pozemku
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
ZP	zastavěná plocha

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на вѣдомі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Fotografie oceňovaného rodinného domu

Příloha č. 3: Katastrální mapa

Příloha č. 4: Výpočet koeficientu K_4

Příloha č. 5: Výpočet koeficientu K_4

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2014 11:44:30

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598798 Šenov

Kat.území: 762342 Šenov u Ostravy

List vlastnictví: 2001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
SJM Vicha Václav a Vichová Marie, V družstvu 1486, 73934 Šenov		580602/0649	
SJM = společné jmění manželů		606216/0984	

B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
	2068/1	656	ostatní plocha	jiná plocha
	2068/2	872	orná půda	zemědělský půdní fond
	2068/3	149	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Šenov, č.p. 1486, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2068/3				

B1 Jiná práva - Bez zápisu	
C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Omezení převodu nemovitosti	
pro ONV ve Frýdku-Místku ve výši 127.000,-Kč ze dne 1.3.1990	
Parcela: 2068/3	Z-10734/2004-802
Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 693/1990.	
POLVZ:227/1990	Z-10300227/1990-802

D Jiné zápisy	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Změna výměr obnovou operátu	
Parcela: 2068/2	Z-22109/2011-807
Parcela: 2068/1	Z-22109/2011-807

Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 2451/1988 kupní ze dne 20.10.1988.	
POLVZ:49/1989	Z-10300049/1989-802
Pro: Vicha Václav a Vichová Marie, V družstvu 1486, 73934 Šenov	
RČ/IČO: 580602/0649	606216/0984
o Kolaudační rozhodnutí 2676/1992 ze dne 30.11.1992 - na dům.	
POLVZ:676/1994	Z-10300676/1994-802
Pro: Vicha Václav a Vichová Marie, V družstvu 1486, 73934 Šenov	
RČ/IČO: 580602/0649	606216/0984

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1



prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2014 11:44:30

V kat. území jsou pozenky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2068/2	64300	573
	64310	299

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Vyhotovil: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava
Samková Jana

Vyhotovil: Vyhотовeno: 16.04.2014 11:44:31
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava
Samková Jana
Podpis:  Řízení PÚ: 5718/2014-862
Razítko: 



ve výši - 110,- Kč

Příloha č. 2







Příloha č. 3



Příloha č. 4 Výpočet koeficientu K_4 (S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, V = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce)

číslo položky	Konstrukce a vybavení	Provedení	Podíl dle přílohy č. 21 tabulky č.3	N	P	V	A
1	Základy	N	0,043	0,043	x	x	x
2	Svislé konstrukce	S	0,243	x	x	x	x
3	Stropy	S	0,093	x	x	x	x
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,042	x	x	x	x
5	Krytina střech	S	0,030	x	x	x	x
6	Klempířské konstrukce	S	0,007	x	x	x	x
7	Vnitřní omítky	S	0,064	x	x	x	x
8	Fasádní omítky	S	0,033	x	x	x	x
9	Vnější obklady	S	0,004	x	x	x	x
10	Vnitřní obklady	S	0,024	x	x	x	x
11	Schody	S	0,039	x	x	x	x
12	Dveře	S	0,034	x	x	x	x
13	Okna	N	0,053	0,053	x	x	x
14	Podlahy obytných místností	S	0,023	x	x	x	x
15	Podlahy ostatních místností	S	0,014	x	x	x	x
16	Vytápění	S	0,042	x	x	x	x
17	Elektroinstalace	S	0,040	x	x	x	x
18	Bleskosvod	S	0,005	x	x	x	x
19	Rozvod vody	S	0,028	x	x	x	x
20	Zdroje teplé vody	S	0,016	x	x	x	x
21	Instalace plynu	S	0,005	x	x	x	x
22	Kanalizace	S	0,029	x	x	x	x
23	Vybavení kuchyní	S	0,005	x	x	x	x
24	Vnitřní hygienická vybavení	S	0,050	x	x	x	x
25	Záchod	S	0,004	x	x	x	x
26	Ostatní	S	0,030	x	x	x	x
	Celkem			0,096	0,000	0,000	0,000

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha č. 5 Výpočet koeficientu K_4 (S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, V = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce)

číslo položky	Konstrukce a vybavení	Provedení	Podíl dle přílohy č. 21 tabulky č.5	N	P	V	A
1	Základy	V	0,083	x	x	0,083	x
2	Obvodové stěny	S	0,319	x	x	x	x
3	Stropy	S	0,212	x	x	x	x
4	Krov	S		x	x	x	x
5	Krytina	S	0,111	x	x	x	x
6	Klempířské konstrukce	V	0,016	x	x	0,016	x
7	Úprava povrchů	S	0,060	x	x	x	x
8	Schodiště	S		x	x	x	x
9	Dveře	P	0,037	x	0,037	x	x
10	Okna	S	0,014	x	x	x	x
11	Podlahy	P	0,108	x	0,108	x	x
12	Elektroinstalace	V	0,040	x	x	0,040	x
	Celkem			0,000	0,145	0,139	0,000

Zdroj: Vlastní zpracování